



Gemeindeverwaltung
Marktplatz 2
78544 Aldingen

Bebauungsplan

„Kindergarten Im Brühl“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB

ENTWURF

Stand: 24.07.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	3
3	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	5
3.1	Bebauungsplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch	5
3.2	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	5
3.3	Flächennutzungsplan	7
3.4	Bestehende Bebauungspläne	8
3.5	Standortauswahl und Alternativensituation.....	8
4	SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN.....	9
4.1	Immissionsschutz.....	9
4.2	Eigentumsverhältnisse	9
4.3	Altlasten	9
5	BEBAUUNGSKONZEPT.....	10
5.1	Objektbeschreibung	10
6	ANGABEN ZUR TECHNISCHEM VER- UND ENTSORGUNG	12
6.1	Entwässerung	12
6.2	Sonstige technische Versorgung	12
6.3	Flächenbilanz	12
7	UMWELTBELANGE.....	13
8	ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	14
8.1	Flächen für den Gemeinbedarf „Kindergarten“	14
8.2	Maß der baulichen Nutzung	14
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14
8.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	14
8.5	Verkehrsflächen	15
8.6	Freizuhaltende Sichtfelder	15
8.7	Grünflächen.....	15
8.8	Erhaltung von Bäumen und Baumschutz.....	15
8.9	Anpflanzen von Bäumen.....	15
8.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
8.11	Massnahmen zum Artenschutz.....	16
9	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN / VERFAHRENSDATEN	17

Anlagen:

Umweltanalyse zum Bebauungsplan „Kindergarten Im Brühl“ vom 21.07.2023 (365° freiraum + umwelt, Überlingen)

1 ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

Die Gemeinde Aldingen beabsichtigt, anstelle des bisher dreigruppigen Kindergartens „Im Brühl“ eine neue sechsgruppige Einrichtung mit vier Regelgruppen und zwei Krippengruppen zu bauen. Mit dem Neubau des Kindergartens soll ein Haus geschaffen werden, das den Vorgaben des KVJS (Kommunalverband Jugend und Soziales, der für die Erteilung der Betriebserlaubnis zuständig ist) und den Ansprüchen an eine moderne Einrichtung für Kinder und Erzieher*innen entspricht.

Die vorliegende Objektplanung für den Kindergarten-Neubau erhielt den ersten Preis im Rahmen des von der Gemeinde Aldingen ausgelobten Architektenwettbewerbs. Die Preisgerichtssitzung fand im März 2022 statt. Nach einer anschließenden Phase der Abstimmung und weiteren Konkretisierung der Planung, hat der Gemeinderat Aldingens in seiner Sitzung am 20.06.2023 den Baubeschluss zur Realisierung des neuen Kindergartens gefasst.

Der zweigeschossige, abgewinkelte neue Baukörper ist auf dem bestehenden Kindergartengrundstück unmittelbar nordöstlich des Bestandsgebäudes geplant. Vorgesehen ist der Neubau bei fortlaufendem Betrieb im Bestand und den anschließenden Abbruch des Bestandsgebäudes. Im Zuge des Neubaus sollen auf der westlich angrenzenden Grünfläche neue Mitarbeiterparkplätze mit einer Zufahrt von der Straße „Im Brühl“ angelegt werden.

Der bisherige Kindergartenstandort liegt im unbeplanten Innenbereich, der westliche Bereich des geplanten Parkplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brühl“ ist als Grünfläche mit öffentlichem Fußweg ausgewiesen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Kindergartens und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ vorgesehen.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

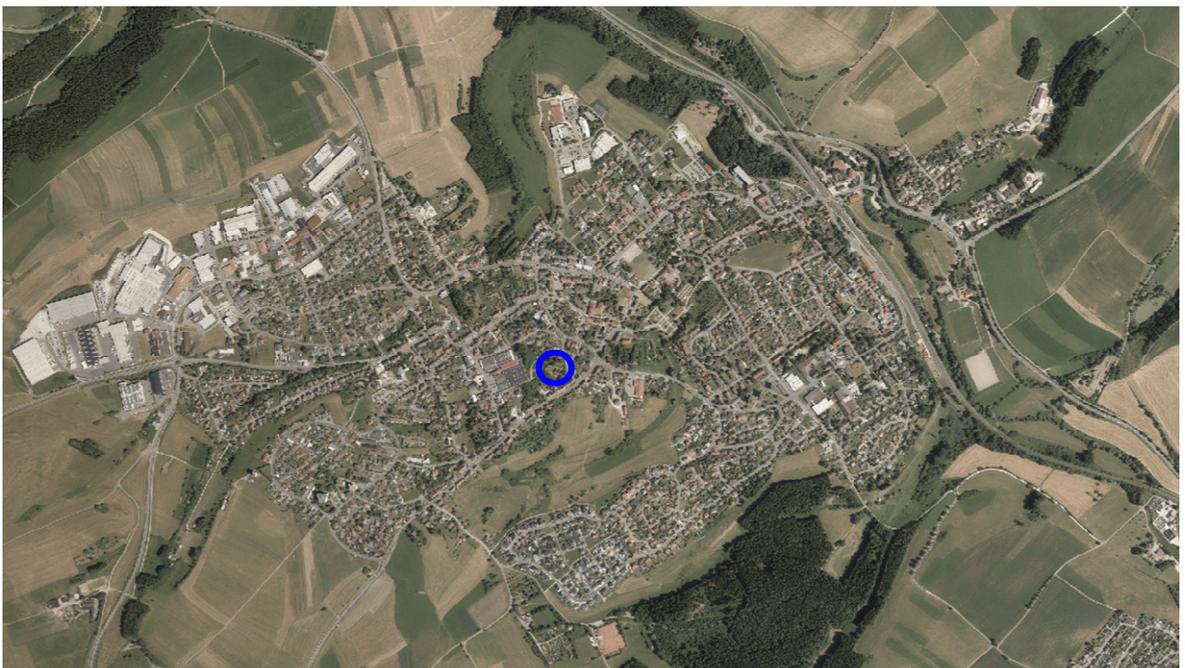


Abb.1: Der Kindergarten „Im Brühl“ befindet sich in zentraler Lage unweit der Ortsmitte der Gemeinde Aldingen (Grafik: Geoportail BW)

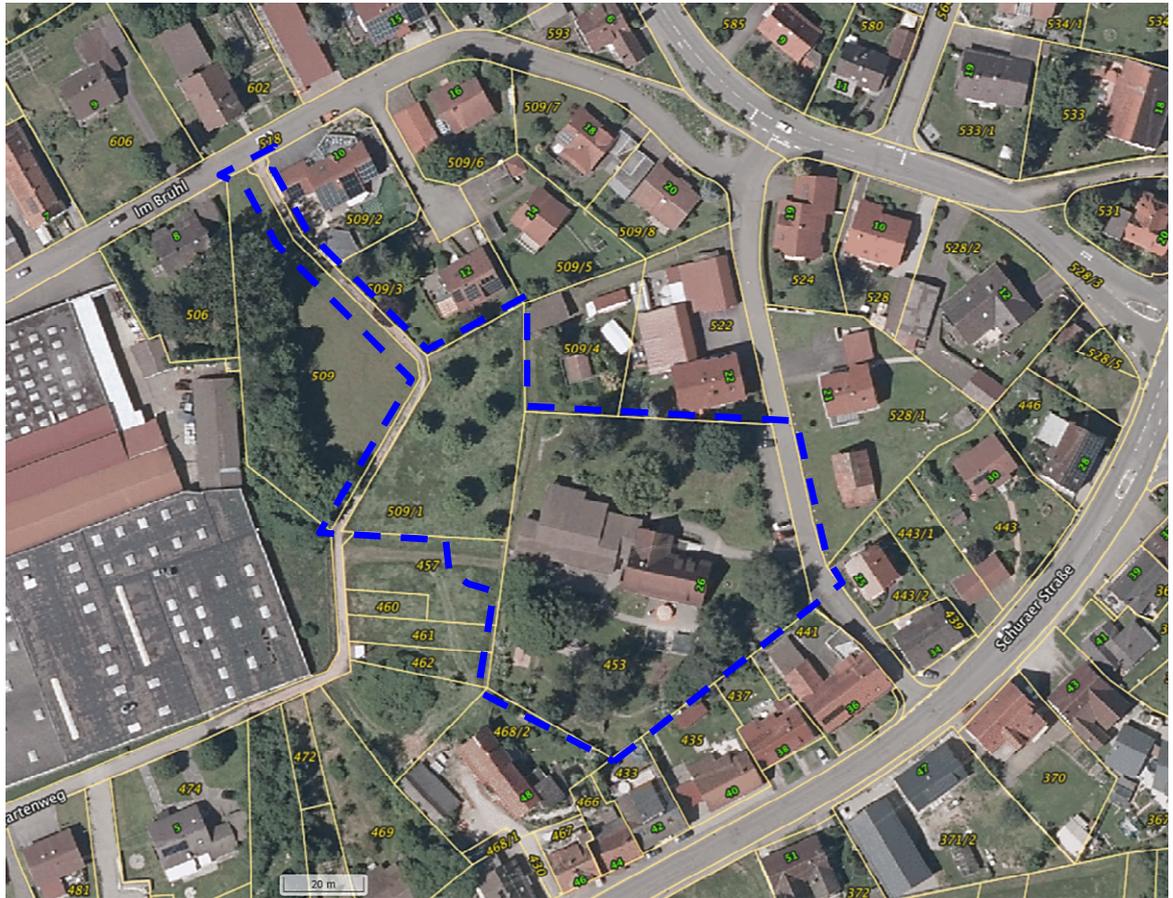


Abb. 2: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Gelände des Kindergartens „Im Brühl“ und die westlich anschließende Grünfläche mit der öffentlichen Wegeführung des Kindergartenweges (Grafik: Geoportal BW)

Das Vorhabensgebiet mit einer Größe von rd. 0,77 ha (7.666 m²) umfasst das bestehende Kindergartengrundstück (Flst. 453), die westlich angrenzende Grünfläche (Flst. 509/1 und je teilweise Flst. 509; 457 und 502) und östlich die Teilfläche der Straße „Im Brühl“ (Flst. 518).

Der Standort befindet sich in integrierter Lage unweit südlich der Aldinger Ortsmitte. Das Planumfeld im Norden und Osten ist durch eine kleinteilige Struktur vorwiegender Wohngebäude aus den 1980/90er Jahren geprägt, im Süden grenzt die traditionelle Randbebauung der Schuraer Straße an. Etwa 100 m westlich des Planvorhabens befindet sich ein produzierender Gewerbebetrieb. Die zwischen Kindergarten und Gewerbebestandort gelegene Grünfläche besitzt nach den Festlegungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Brühl“ die Funktion einer Abstandsfläche für den Schallschutz und beinhaltet einen begrünten Lärmschutzwall auf Flst. 509.

Die verkehrliche Erschließung des Kindergartens erfolgt bisher ausgehend von der Schuraer Straße im Süden über die ausgewiesene Spielstraße „Im Brühl“ als Einbahnstraße.

Innerhalb des Vorhabensgebietes befindet sich das abzubrechende Bestandsgebäude und der Gartenbereich mit Spielflächen und -geräten und einem prägenden Baumbestand mit teils sehr hochwertigen älteren Großbäumen. Auf der westlich gelegenen Grünfläche stehen einige Kastanienbäume jüngeren Alters.

3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Bebauungsplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung in dem Sinne bezweckt, als die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau und die Erweiterung an bestehendem Standort des Kindergartens in zentraler Ortslage geschaffen werden.

Auch die weiteren Anwendungsvoraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB sind durch das Planvorhaben gegeben:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB liegt deutlich unter dem maßgeblichen Schwellenwert von 20.000 m². Weitere Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang, die nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kumulativ zu berücksichtigen sind, liegen nicht vor und sind nicht vorgesehen.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) unterliegen, nicht begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete).
- Es liegen keine Anhaltspunkte vor, wonach bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB finden die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung: Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind im Sinne des § 1a (3) S. 6 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angabe zu den vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich. Von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen.

3.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan 2002

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) zählt Aldingen zum „ländlichen Raum im engeren Sinne“. Im Netz der zentralen Orte nimmt Aldingen die Funktion eines Kleinzentrums ein.

Entsprechend dem LEP sind für den ländlichen Raum unter anderem folgende Planziele ausgegeben:

- Der ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. (...).
- Die Zentralen Orte sind als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren sowie als Siedlungsschwerpunkte zu sichern (...).
- Die Standortvoraussetzungen für die weitere Entwicklung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen sollen durch geeignete Flächenangebote, angemessene Verkehrs-

und Kommunikationsverbindungen und einen bedarfsgerechten Ausbau der sonstigen Infrastruktur verbessert werden.

- Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.

Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg

Gemäß den allgemeinen Entwicklungszielen des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 ist die Region zu einem attraktiven und leistungsfähigen Lebens- und Wirtschaftsraum weiterzuentwickeln. Hierzu sind unter anderem:

- die Zentralen Orte als Siedlungs- und Dienstleistungsschwerpunkte auszubauen und zu stärken,
- die aus der starken industriellen Prägung der Region heraus entstandenen wirtschaftsstrukturellen Nachteile abzubauen,
- die Verflechtungen der Region mit benachbarten Wirtschaftsräumen weiter auszubauen.

Nach den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung, Kap. 2.8 ‚Landschaftsschonende Siedlungstätigkeit‘, soll sich die Siedlungsentwicklung in der Region an folgenden Grundsätzen orientieren, um den Landschaftsverbrauch möglichst gering zu halten:

- Ausnutzung vorhandener Baulücken, bevor neue Siedlungsflächen ausgewiesen werden;
- Anbindung neuer Bauflächen an die vorhandenen Ortslagen, Vermeidung von Splittersiedlungen;
- weitere Verringerung der Bauplatzgrößen für Einfamilienhäuser, mehr verdichtete Bauformen, Versiegelung vermeiden;
- bessere Nutzung der gewerblichen Entwicklungsflächen durch mehrgeschossigen Gewerbe- und Industriebau.

Das Plangebiet liegt in zentraler Ortslage der Gemeinde Aldingen und ist in der Raumnutzungskarte als Siedlungsfläche ausgewiesen. Ausgewiesene Schutzgebiete oder raumordnerisch bedeutsame Elemente wie regionale Grünzüge, Grünzäsuren oder landwirtschaftliche Vorrangfluren sind durch die Planung nicht betroffen.

Das Planvorhaben steht im Einklang mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben einer flächen- und landschaftsschonenden Siedlungstätigkeit.

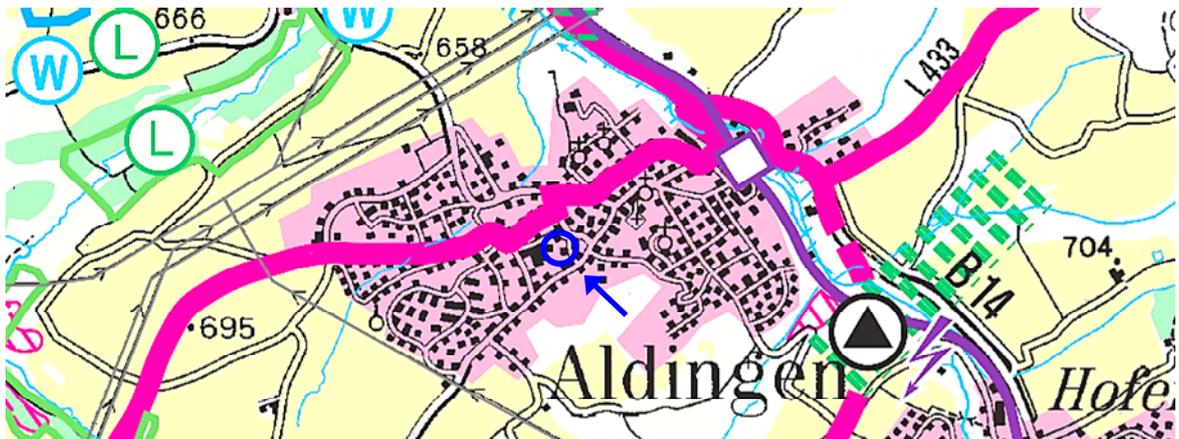


Abb. 3: Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003, Raumnutzungskarte

3.3 Flächennutzungsplan

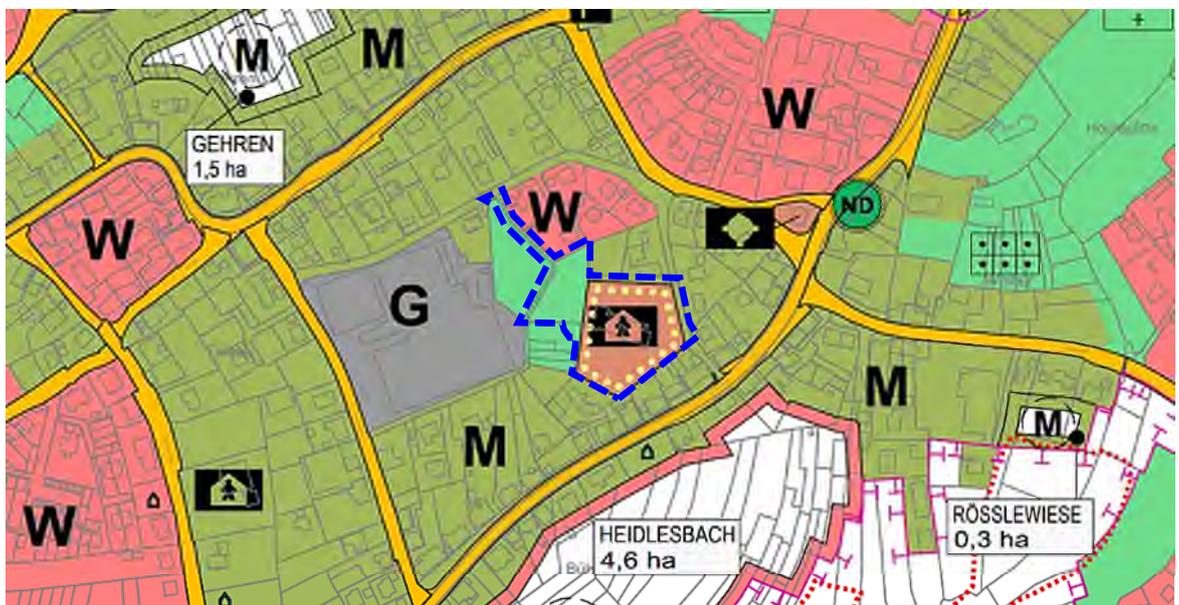


Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2030 der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen

Im Flächennutzungsplan ist das bestehende Kindergartengrundstück als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, während der westliche Planbereich entsprechend den Festsetzungen des BPL „Brühl“ als Grünfläche dargestellt ist. Insofern ergibt sich mit der geplanten Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche eine Abweichung von der Darstellung des FNP.

Nachdem durch die Planaufstellung keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde zu erkennen ist, kann der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB abweichend von den Darstellungen des FNP aufgestellt werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist vorgesehen.

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Das bisherige Kindergartengrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Hingegen liegt der westliche Bereich des geplanten Parkplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brühl“ (rechtskräftig seit 20.11.1987) und ist als Grünfläche mit öffentlichem Fußweg ausgewiesen.

Durch den Bebauungsplan „Brühl“ wurden seinerzeit die Voraussetzungen für das gleichnamige Wohngebiet mit sieben Bauplätzen geschaffen. In diesen Zusammenhang wurde zum westlich gelegenen Gewerbegebiet eine Abstandsfläche mit begrüntem Lärmschutzwall und weiteren abschirmenden Bepflanzungen ausgewiesen.



Abb. 5: Bebauungsplan „Brühl“ mit Darstellung des B-Planbereiches „Kindergarten im Brühl“ (blau gestrichelte Linie)

Mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans „Kindergarten Im Brühl“ wird der Bebauungsplan „Brühl“ im Überlagerungsbereich außer Kraft gesetzt und durch die neue Satzung ersetzt. Darüber hinaus behält der rechtskräftige B-Plan „Brühl“ seine Gültigkeit.

3.5 Standortauswahl und Alternativensituation

Mit dem Planvorhaben wird der an diesem Standort bereits bestehende Kindergarten erneuert und zeitgemäß erweitert. Es handelt sich um einen seit Jahrzehnten bewährten Standort in gut integrierter, ortszentraler Lage. Anderweitige Alternativstandorte bieten sich nicht an. Das Planvorhaben ist insofern als standortgebunden zu betrachten.

4 SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN

4.1 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplans „Brühl“ (1987) durch die Ausweisung eines Abstandsradius von 100 m zwischen Gewerbebetrieb und den Baufenstern des Wohngebietes, sowie durch die Ausweisung eines Lärmschutzwalls und weiterer abschirmender Bepflanzungen berücksichtigt. Mit der Baufläche des neuen Kindergartengebäudes, sind die o.g. Abstände nach wie vor berücksichtigt. Insofern bestehen keine erkennbaren immissionsschutzrechtlichen Konflikte.

Bezüglich der Geräuscheinwirkungen der spielenden Kinder ist darauf hinzuweisen, dass nach § 22 Abs. 1a BImSchG Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen sind. Im gegebenen Fall handelt es sich um eine bestehende Anlage, die bedarfsgerecht erneuert und erweitert werden soll. Der Kindergarten ist integriert im Ortsgebiet und diesem städtebaulich zugeordnet. Im Einzugsbereich befinden sich vergleichsweise viele Wohnungen. Auch mit den geplanten zusätzlichen Betreuungsplätzen bleibt der Typ einer Kinderbetreuungseinrichtung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dient, gewahrt. Die geplante Erweiterung des Kindergartens „Im Brühl“ fügt sich nach Art und Größe sowie der Ausstattung in das vorhandene Gebiet ein. Die in einem solchen Regelfall von solchen Einrichtungen hervorgerufenen Geräuscheinwirkungen durch spielende Kinder liegen im Rahmen des Üblichen und sind nicht geeignet, eine erhebliche Belästigung für die Nachbarschaft und damit eine schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG herbeizuführen.

Die Zunahme des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen wird in Anbetracht der Größe des Kindergartens und des zentralen und fußläufig gut erreichbaren Standortes als zumutbar und verträglich eingestuft. Auch durch die Nutzung der geplanten Mitarbeiterstellplätze ist aufgrund der Rahmenbedingungen (Abstände zu Wohngebäuden, Frequentierung, Betriebszeiten des Kindergartens) nicht von erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

4.2 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Gemeinde Aldingen und stehen für das Planvorhaben zur Verfügung.

4.3 Altlasten

Im Bereich des Plangebietes sind keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

5 BEBAUUNGSKONZEPT

Grundlage des Bebauungsplans ist die vom Gemeinderat zur Umsetzung beschlossene Objektplanung der KohlmayerOberst Architekten GbR aus Stuttgart.



Abb. 6: Übersichtsplan vom 23.05.2023 / 19.07.2023 - KohlmayerOberst Architekten

5.1 Objektbeschreibung

KohlmayerOberst Architekten von 05.06.2023 (Auszug)

Städtebau – Grundstück

Auf dem Grundstück des evangelischen Kindergartens „Im Brühl“ in Aldingen soll ein neues, zeitgemäßes Haus für die Kinder entstehen. Für die Bauzeit ist der Betrieb im Bestand mit mindestens drei Gruppen zu gewährleisten. Den städtebaulichen Kontext prägen einerseits die umliegenden Wohnbauten mit großen Gärten, die große freie Wiesenfläche mit einem Spazierweg im Westen sowie die vorhandene Topographie.

Die präzise städtebauliche Setzung und Ausformulierung des Entwurfes als winkelförmiges, leicht trapezförmiges Volumen mit Öffnung nach Südwesten lässt eine räumlich spannungsvolle und reizvolle Anlage entstehen. Straßenseitig wird eine städtebauliche Kante ausgebildet, in welcher ein baulicher Einschnitt den Eingang markiert. In den großzügigen Freiraum des Kindergartens öffnend, entstehen differenzierte Außenräume;

die Topographie wird sensibel integriert. Es entsteht ein spannender Außenraum, selbstverständlich werden vorhandene Qualitäten aufgenommen und der Baubestand insbesondere im Süden des Grundstücks bleibt in entscheidendem Maß erhalten.

Die Ausbildung der Grundrissfigur erlaubt die Realisierung des Neuen Hauses ohne Bauabschnittsbildung und Teilabriss des Alten.



Abb. 6: Ansichten Nord, Ost, Süd-West vom 02.06.2023 - KohlmaierOberst Architekten

Freiflächen

Freiflächen werden kohärent zur Konzeption der Innenräume gestaltet.

Die besonderen Anforderungen der Bau- und Abbruchphase werden in der Gestaltung und der Umsetzung berücksichtigt. Ein Schleichweg von der Straße im Brühl in den rückwertigen Freiraum westlich des Grundstücks ist angedacht und ergänzt das Wegenetz der Gemeinde sinnvoll. Im Rahmen einer einladenden Gestaltung entlang der Straße erfolgt das Holen und Bringen in einer Kiss & Ride-Zone entlang der Straße. Die Anlieferung für die Küche integriert sich nah zum Zugang des Küchenbereichs. Drei feste Stellplätze werden nördlich des Eingangs platziert. Sitzbänke entlang eines kleinen Vorplatzes stärken die Aufenthaltsqualität bzw. Hol- & Bring-Abläufe. Ein gezielt gesetzter Baum definiert den Eingang.

Für den Gartenbereich nimmt die Intensität der Planung mit zunehmender Entfernung vom Neubau ab. Im südlichen Bereich wird der Bestand erhalten und wo nötig lediglich aufgewertet.

Die Topographie soll den Neubau ‚natürlich‘ und harmonisch umfließen. Die neue KiTa integriert sich so in den Ort. Differenzierte Bereiche mit unterschiedlichem Nutzungsangebot zum Spielen, Chillen, Toben, Ruhen, Lernen, Erfahren etc. werden entwickelt.

Es werden Bereiche zum Spielen und Sitzen unter Bäumen jeweils altersgerecht definiert. Grünteppiche zur Gliederung der Fläche und ein kleiner Garten mit Pflanzflächen für essbare Pflanzen – Gemüse und Obst – für Gärtner und Ernten ist denkbar.

Im westlich angrenzenden öffentlichen Grünraum werden 15 Stellplätze für MitarbeiterInnen geplant. Diese sind über die Straße im Brühl nördlich des Grundstücks erreichbar und dienen während der Bauphase auch dem Hol- und Bring-Verkehr.

6 ANGABEN ZUR TECHNISCHEN VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Entwässerung

Das Entwässerungskonzept sieht für das Neubauvorhaben die Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers in einer Rasenmulde im Bereich der Grünfläche nordwestlich des Kindergartens vor. Der Überlauf der Rasenmulde wird über einen offenen Graben dem Regenwasserkanal in der Straße ‚Im Brühl‘ und von dort dem Vorfluter (Heidlesbach) zugeleitet.

Um bereits eine möglichst hohe Versickerung und Verdunstung über den Oberboden zu erreichen, sind im Baugebiet Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. PKW-Stellplätze und sonstige befestigte Flächen werden mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt, zudem ist eine Dachbegrünung vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt.

In Bezug auf die Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die geltenden Vorgaben hingewiesen: Soweit Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird, sind die Vorgaben der „*Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser*“ in der derzeit gültigen Fassung zu beachten.

6.2 Sonstige technische Versorgung

Die weitere technische Versorgung des Baugebietes wird durch die Anbindung und Erweiterung der bestehenden Leitungsinfrastruktur in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern sichergestellt (Strom, Wasserversorgung, Medien).

Der Neubau wird wie bereits das Bestandsgebäude an den Fernwärmeanschluss der Gemeinde Aldingen angebunden.

6.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächennutzungen:

Geltungsbereich des B-Plans gesamt	7.665 m ²	100 %
Gemeinbedarf „Kindergarten“	5.932 m ²	77,39 %
Öffentliche Grünflächen	978 m ²	12,76 %
Öffentliche Verkehrsflächen	755 m ²	9,85 %

Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans im Sinne von § 19 (2) BauNVO beträgt 2.966 m² (Nettobauland x GRZ 0.5).

7 UMWELTBELANGE

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB wird von einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung findet keine Anwendung.

Dennoch sind die Umweltbelange und die artenschutzrechtliche Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bzw. der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Ergebnisse der *Umweltanalyse zum Bebauungsplan „Kindergarten Im Brühl“ (365° freiraum + umwelt, Überlingen)* lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Zusammenfassend ist festzustellen, dass von der Umsetzung des Bebauungsplanes teils erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt ausgehen.

Mit der Fällung der überwiegend alten und somit sehr hochwertigen Bäume gehen hochwertige Biotopstrukturen und Lebens- und Rückzugsräume für Tiere verloren. Hierdurch entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung. Die Bäume im Süden des Plangebietes werden zum Erhalt festgesetzt, zusätzlich werden neue Bäume gepflanzt, was die negativen Wirkungen mindert. Durch den Bau des neuen Gebäudes werden bisher unversiegelte, jedoch durch den Bau des bestehenden Gebäudes anthropogen vorbelastete Böden überbaut. Durch Neuversiegelung sowie Beeinträchtigung durch Bautätigkeiten (Verdichtung durch Befahren, Umlagerung etc.) entsteht ein Eingriff in das Schutzgut Boden, der jedoch aufgrund der Vorbelastungen nicht als erheblich einzustufen ist. Eine Minderung erfolgt wo möglich durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Hofflächen. Zudem erfolgt eine Minimierung durch die Dachbegrünung.

Anfallenden Niederschläge werden soweit möglich im Plangebiet versickert. Die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch zusätzliche Versiegelung ist somit gering. Erhöhte Schadstoffeinträge in Grund- oder Oberflächenwasser sind durch den Kindergartenbetrieb nicht zu erwarten. Angesichts der Neupflanzung von Bäumen ist nur mit einer geringfügigen, nicht spürbaren Veränderung des Mikroklimas im angrenzenden Siedlungsbereich zu rechnen. Durch den Neubau und Abbruch des Gebäudes entsteht keine Beeinträchtigung des Landschafts- oder Ortsbildes.

Es ist nicht zu erwarten, dass bei Umsetzung des Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten sofern die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden: Reduktion von Lichtemissionen (M 4), Vorhandene Nistkästen müssen wieder aufgehängt werden bzw. ersetzt werden (V 1), Anbringen von Nisthilfen (M 6), Dachbegrünung (M 5). Ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 (8) BNatSchG ist nicht erforderlich.

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe sind die folgenden Maßnahmen umzusetzen:

Schutz des Oberbodens, Verwendung offenerporiger Beläge, Pflanzung von Bäumen und Rückhaltung von Niederschlagswässern. Nach Umsetzung aller genannter Maßnahmen verbleiben trotzdem negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft, insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Biotope. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB muss kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erbracht werden.

8 ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Flächen für den Gemeinbedarf „Kindergarten“

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Neubau des Kindergartens „Im Brühl“ wird das Vorhabensgebiet als Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt. Die Fläche dient somit der Unterbringung des Kindergartens einschließlich den dazugehörenden Nebenanlagen und Einrichtungen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen.

Mit den Festsetzungen werden einerseits die Voraussetzungen zur Realisierung des Planvorhabens geschaffen. Gleichzeitig wird, in Verbindung mit den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, eine dem Umfeld angemessene und verträgliche Dimensionierung der Baukörper unterstützt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Gemeinbedarfsflächen wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl GRZ 0.5 festgesetzt um die rechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung einschließlich der Nebenanlagen und Freiflächenutzungen zu schaffen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, Überschreitungen der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 v.H. bis zu einer max. GRZ 0.75 zulässig.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Entsprechend dem geplanten zweigeschossigen Baukörper sind im Plangebiet zwei Vollgeschosse zulässig, die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist auf 664,0 m über NormalNull (NN) begrenzt.

Um eine integrierte, gebäudeangepasste Anordnung und Gestaltung von Solar- und Photovoltaikmodulen zu unterstützen, dürfen diese Anlagen das festgesetzte Maß um höchstens 1,0 m überschreiten.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Um die Voraussetzungen zur Realisierung des Planvorhabens mit einer Gebäudelänge von ca. 63,50 m zu schaffen, ist für die Gemeinbedarfsfläche die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäudeformen ist im Rahmen des ausgewiesenen Baufensters nicht begrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen definiert. Sie sind auf das geplante Vorhaben abgestellt und beinhalten hinreichenden Spielraum für die Detailplanung der baulichen Anlagen.

8.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im Interesse der Bestimmtheit des Bebauungsplans in Bezug auf die Verkehrsabwicklung und die Anordnung der Stellplatzflächen, werden die Flächen für Stellplätze im zeichnerischen Teil definiert.

Um die sonstige Nutzung und Gestaltung der Freiflächen nicht übermäßig einzuschränken, sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Kindergartens dienen auch außerhalb der Baufenster in der gesamten Gemeinbedarfsfläche zulässig.

8.5 Verkehrsflächen

Im Osten des Plangebietes wird der bereits ausgewiesenen Verkehrsberuhigte Bereich (Spielstraße) „Im Brühl“ in den Bebauungsplan einbezogen und um ca. 2,0 m auf eine Gesamtbreite von 6,20 m verbreitert, um einen ausreichenden Querschnitt für die geplante Verkehrsabwicklung im Straßenraum zu schaffen.

Im westlichen Bereich wird die kombinierte Trasse des bestehenden Fußweges (Kindergartenweg) und des Zufahrtsweges zum geplanten Mitarbeiterparkplatz als Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

8.6 Freizuhaltende Sichtfelder

Bei Zufahrten zum öffentlichen Verkehrsraum sind aus Gründen der Verkehrssicherheit 3,0 m tiefe Sichtfelder zum Fahrbahnrand von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Baumpflanzungen in Bereichen frei zu haltender Sichtfelder sind zulässig, wenn entsprechende Pflanzen mit Kronenansatz > 2,50 m verwendet werden.

8.7 Grünflächen

Entsprechend dem Baukonzept werden die öffentlichen Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt:

Die öffentliche Grünfläche nordwestlich des Kindergartenareals dient zur Anlage einer Rasenmulde zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Im Westen, zwischen dem bestehenden Fußweg und dem geplanten Mitarbeiterparkplatz wird die bestehende Grünfläche übernommen und planungsrechtlich gesichert.

8.8 Erhaltung von Bäumen und Baumschutz

Im Rahmen der Neuordnung wird ein weitestgehender Erhalt der bestehenden Bäume angestrebt. Jedoch ist im engeren Bereich der Baufläche eine Entnahme bestehender Bäume unumgänglich. Diejenigen Großbäume im Plangebiet, die mit großer Wahrscheinlichkeit erhalten werden können, werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Insbesondere im Bereich des Mitarbeiterparkplatzes ist nicht auszuschließen, dass der Erhalt einzelner Bäume nicht sinnvoll möglich ist (z.B. aufgrund des exakten Standortes oder der Höhenlage). In solchen Fällen ist eine Verpflanzung oder eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind die Bäume einschließlich ihres Wurzelraums gem. DIN 18920 zu sichern.

8.9 Anpflanzen von Bäumen

Als Ersatz für die im Bereich der Baufläche entfallenden Bäume und um die Durchgrünung des Geländes zu unterstützen, sind gemäß Planeintrag im Bebauungsplan mindestens 10 groß- oder mittelkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die genaue Lage ist in der Örtlichkeit festzulegen.

8.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Umwelteinwirkungen. Die Regelungen ergeben sich teilweise bereits aus der aktuellen Fachgesetzgebung (insbesondere Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz), tragen überdies zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Bezug auf die Schutzgüter bei und fördern eine orts- und landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes. Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen berücksichtigt.

Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. PKW-Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. auszuführen, soweit sonstige wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Die Flächen sind nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen

Für Bedachungen und Fassadenbekleidungen dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Baustoffe oder entsprechend beschichtete Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

Rückhaltung von Niederschlagswässern

Zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt ist anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen auf den Grundstücken zu sammeln und in begrünten Mulden zu versickern. Der Überlauf ist über den Regenwasserkanal dem Vorfluter (Heidlesbach) zuzuführen.

8.11 Massnahmen zum Artenschutz

Dachbegrünung

Das Dach des Kindergartengebäudes ist dauerhaft zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Hierbei sollte eine kurze Grasvegetation (keine Sedum-Bepflanzung) gewählt werden. Eine Kombination mit PV-Modulen ist zulässig.

Insektenverträgliche Außenbeleuchtung

Die Beleuchtung des Kindergarten-Außengeländes und des Parkplatzes erfolgt nur zu Betriebszeiten des Kindergartens und ist auf die zur Sicherheit notwendigen Bereiche zu beschränken. Eine Beleuchtung durch Bodenstrahler, die die Baumkronen ausleuchten ist nicht zulässig.

Die Beleuchtung des Fußweges erfolgt in einem für die Sicherheit notwendigen Maß.

Es sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3000 K) zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig und befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten.

Anbringen von Nisthilfen für Vögel

Für die durch die Rodung der Bäume und Abriss der Gebäude wegfallenden Brut- und Quartiermöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse ist durch verschiedene Nisthilfen (Vogelkästen mit 28mm, 32mm, und 45mm Lochdurchmesser) sowie Rundbogenkästen für Vögel und Fledermäuse Ersatz zu schaffen.

Hier muss für jeden gefälltten Großbaum mindestens eine Ersatznisthilfe aufgehängt werden (mind. 10 Stück). Dabei ist darauf zu achten, dass die Kästen gleichmäßig über die Fläche verteilt werden und von den verschiedenen Größen eine ähnlich gleiche Anzahl angebracht werden.

Jährliche Nistkastenkontrolle und –reinigung im Herbst (Zeit zwischen September und November). Bei der Kontrolle sind der Innenraum zu säubern, die Aufhängung und der Hängestandort zu kontrollieren.

Rodung von Gehölzen und Abbruch von Gebäuden außerhalb der Vogelbrutzeit und Fledermaus-Sommerquartierzeit

Notwendige Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Fledermaus-Sommerquartierzeit, also nur im Zeitraum von Ende Oktober bis Ende Februar zulässig.

BEGRÜNDUNG

Vor Rodung sind vorhandene Nistkästen abzunehmen und in anderen Bäumen im Plangebiet aufzuhängen.

Auch der Abbruch von Gebäuden muss ebenfalls außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Fledermaus-Sommerquartierzeit, also nur im Zeitraum von Ende Oktober bis Ende Februar erfolgen

9 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN / VERFAHRENSDATEN

Gemeinderat – Aufstellungsbeschluss sowie Entwurfs- u. Offenlagebeschluss		25.07.2023
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		28.07.2023
Auslegungsbekanntmachung		28.07.2023
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	vom bis	31.07.2023 08.09.2023
Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB	vom bis	26.07.2023 30.08.2023
Gemeinderat - Abwägung und Satzungsbeschluss		...
Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten		...